

Informe Técnico-Pedagógico: Documento Base de Precalificación Bancaria (M1-113)

1. Portada Institucional

Programa: Certificación en Organización de Demanda Habitacional VIS **Módulo:** Módulo 9: Procesos de Precalificación y Gestión de Expedientes **Código del Material:** M1-113
Perfil Formado: Organizador de Demanda Habitacional VIS (ODH VIS) **Institución:** DIVIS - Organización de Demanda Habitacional **Estatus:** Documento Técnico de Referencia Estratégica

2. Introducción y Objetivo del Documento

En el ecosistema de la Vivienda de Interés Social (VIS), la precalificación financiera trasciende el simple trámite para convertirse en el filtro estratégico de viabilidad más determinante del proceso. Desde la ingeniería pedagógica, este documento establece que una precalificación fallida no es un error administrativo, sino una falla en el diagnóstico de la demanda que compromete la sostenibilidad del proyecto.

El **objetivo central** de este informe es cimentar la base técnica para que el Organizador de Demanda Habitacional (ODH VIS) estructure expedientes documentales bajo estándares de transparencia y rigor ético. Su misión es auditar la capacidad real del postulante, diferenciando con precisión las facultades de acompañamiento de **DIVIS** frente a la soberanía decisoria de la banca, mitigando así expectativas irreales que erosionan la confianza del cliente final.

3. Definición Técnica: ¿Qué es la Precalificación Bancaria?

La precalificación bancaria es un **diagnóstico prospectivo** basado en un análisis de riesgos. Se define como la evaluación preliminar de la capacidad de pago y el perfil crediticio, fundamentada en la normativa vigente y el **Salario Básico Unificado (SBU) referencial de \$482**.

Eje Técnico Central: La precalificación es un proceso estrictamente de **revisión y validación prospectiva**. Bajo ninguna circunstancia constituye una resolución de otorgamiento; es un indicador de aptitud inicial frente a las políticas de riesgo vigentes.

La comprensión de este alcance es vital para que el Organizador ODH VIS actúe como un auditor de la información, preparando el terreno para la intervención bancaria sin invadir sus competencias.

4. Alcances y Limitaciones: Lo que NO es la Precalificación

La responsabilidad ética del Organizador ODH VIS radica en la gestión de la verdad. Ignorar estas limitaciones no solo es una falla técnica, sino un riesgo reputacional. Se establecen los **5 "NO" críticos**:

1. **No es aprobación definitiva:** El certificado inicial es una validación de perfil, no un contrato.
2. **No es garantía de crédito:** La entidad financiera ejecuta obligatoriamente una **"re-consulta" final** en el buró de crédito inmediatamente antes del desembolso; cualquier cambio en el perfil (nuevas deudas) anula el proceso.
3. **No es garantía de condiciones definitivas:** La tasa del 4.99% para proyectos VIS y los plazos son referenciales hasta la firma de la escritura.
4. **No es adjudicación de vivienda:** En proyectos como *Zurich*, la precalificación es financiera; la asignación de la **Vivienda Tipo 4** (expandible y proyectada a futuro) depende de la reserva física.
5. **No es aprobación de bonos:** El **Bono del Estado** (\$9,640 para la vivienda de \$33,740; \$7,784 para la de \$41,452; y \$9,640 para la de \$49,164) está sujeto a la validación de cupos y normativa gubernamental específica.

5. Matriz de Diferenciación Operativa

La segmentación de etapas asegura que el flujo de trabajo sea auditable y profesional.

Concepto	Responsable	Alcance Real (Verbos Analíticos)
Diagnóstico preliminar	Organizador ODH VIS	Auditar ingresos declarados frente a cuotas VIS (\$108, \$169, \$186).
Expediente organizado	Organizador ODH VIS	Sintetizar y foliar soportes bajo estándares de calidad bancaria.

Envío autorizado	Organizador ODH VIS	Validar el consentimiento del cliente y derivar la data.
Revisión financiera	Entidad Bancaria	Analizar el <i>Credit Scoring</i> y políticas internas de riesgo.
Resolución	Entidad Bancaria	Dictaminar la viabilidad técnica y financiera del crédito.

6. El Rol Estratégico del Organizador ODH VIS

El valor agregado del Organizador no reside en el transporte de documentos, sino en la **reducción del Riesgo Operativo** y del **Tiempo de Análisis** para la banca. Un expediente perfecto acelera la respuesta bancaria y asegura la rotación del inventario. Sus funciones son:

1. **Orientar:** Traducir la política financiera al lenguaje del cliente.
2. **Organizar:** Estructurar el expediente con rigor técnico.
3. **Revisar:** Detectar alertas tempranas en la documentación.
4. **Estructurar:** Presentar la información de forma que facilite el *scoring*.
5. **Registrar trazabilidad:** Asegurar que cada paso sea auditable.
6. **Acompañar:** Gestionar la relación técnica entre cliente y sistema financiero.

Prohibición Ética: Se prohíbe el uso de términos como "Gestor", "Médico financiero" o prometer "Sanar" el buró. El ODH VIS es un técnico, no un intermediario de influencias.

7. Facultades de la Entidad Financiera

La soberanía de la banca es absoluta y se manifiesta a través de sus procesos de **Credit Scoring**. Sus facultades exclusivas incluyen:

- Validar la veracidad de los soportes con fuentes externas (IESS, SRI).
- Analizar la probabilidad de impago según modelos econométricos internos.
- Definir la viabilidad final según su política de riesgo vigente.
- Establecer las condiciones vinculantes de monto, plazo y cuota.

DIVIS actúa como un facilitador de insumos, pero carece de injerencia en los comités de crédito bancarios.

8. Análisis de la Información: Declarada vs. Documentada

En la ingeniería de la demanda, la información declarada es ruido; la información documentada es el único lenguaje que el banco entiende para el **Credit Scoring**.

- **Información Declarada:** Manifestaciones subjetivas del cliente (ingresos informales no bancarizados, "olvido" de deudas menores). Su uso conlleva al rechazo automático por sobreendeudamiento detectado.
- **Información Documentada:** Datos objetivos respaldados por roles, mecanizados y declaraciones de impuestos.

Dictamen Senior: El Organizador debe priorizar siempre la información documentada. Si no existe soporte legal, la información no existe para el análisis de riesgo.

9. Estructura del Expediente Documental Estándar

Un expediente de alta calidad para proyectos como *Zurich* debe incluir:

- Cédula y certificado de votación (legibilidad 100%, vigentes).
 - Planilla de servicios básicos (antigüedad máxima 60 días).
 - Certificados laborales (con tiempo de servicio y desglose de ingresos).
 - Roles de pago (últimos 3 meses).
 - Mecanizado del IESS (historial completo actualizado).
 - RUC/RIMPE y Declaraciones de IVA/Renta (para independientes).
 - Estados de cuenta (último trimestre).
 - Formularios de autorización legal (LOPD).
-

10. Segmentación de Requisitos por Perfil de Usuario

Perfil Dependiente (Público/Privado)

- **Foco:** Estabilidad y continuidad aportada.
- **Requisito Crítico:** Mecanizado del IESS y roles con firmas electrónicas o sellos originales.

Perfil Independiente

- **Foco:** Flujo de caja y formalidad tributaria.

- **Requisito Crítico:** Declaraciones de IVA de los últimos 6 meses que demuestren capacidad de pago real.

Perfil Migrante

- **Foco:** Legalidad de ingresos en el exterior y representatividad local.
- **Requisito Crítico:** Soportes de ingresos extranjeros debidamente apostillados (Apostilla de La Haya) y poder general/especial notariado en Ecuador.

11. Estándares de Calidad Documental

El banco procesa datos; si la data es ilegible, el proceso se detiene.

- **Legibilidad absoluta:** Escaneos técnicos, no fotografías de celular con sombras.
- **Formato:** PDF único por categoría de documento.
- **Vigencia:** Rigor en fechas de emisión para evitar reprocesos.
- **Coherencia:** Verificación de que la información en el SRI coincida exactamente con la cédula y estados de cuenta.

12. Marco Legal: Consentimiento y Protección de Datos

En estricto cumplimiento de la **Ley Orgánica de Protección de Datos Personales (LOPD)**, el manejo de expedientes es una responsabilidad civil y ética. Es mandatorio obtener:

1. Autorización para tratamiento de datos personales.
2. Consentimiento para contacto comercial (Proyecto Zurich).
3. **Autorización expresa de derivación:** DIVIS no puede enviar información a la banca sin la firma del cliente que lo faculte para este fin específico.

13. Flujo Operativo de la Precalificación

1. **Diagnóstico:** Auditoría inicial de ingresos y egresos.
2. **Recolección:** Captación de soportes documentales.
3. **Revisión de Calidad:** Verificación mediante *Checklist* técnico.
4. **Autorización:** Formalización legal de consentimientos.
5. **Derivación:** Entrega del expediente digital a la entidad financiera.
6. **Seguimiento:** Monitoreo activo del estado en plataforma.
7. **Cierre de Etapa:** Registro y comunicación oficial del dictamen bancario.

14. Gestión de Errores Frecuentes y Alertas Éticas

Errores Técnicos (Rechazo Inmediato)

- Documentos caducados o con vigencia menor a la requerida por el banco.
- Expedientes incompletos o con firmas que no coinciden con la cédula.

Alertas Éticas y Riesgos Legales

- **Falsedad Institucional:** Presentar a DIVIS como una entidad pública (ej. MIDUVI) o como el banco mismo es un riesgo legal crítico que compromete la certificación del ODH VIS.
- **Promesa de Resultados:** Asegurar la aprobación del crédito o del Bono del Estado.
- **Manipulación de Datos:** Intentar ocultar obligaciones en el buró o alterar documentos.

15. Cuadro Resumen: El Escenario de Precalificación VIS

Factor Crítico	Valor / Detalle Referencial	Responsable
Ingreso Base	SBU \$482 (Documentado)	Postulante
Bono del Estado	\$9,640 (para casa \$33k y \$49k) / \$7,784 (casa \$41k)	Estado / Miduvi
Cuota Mensual	\$108, \$169, \$186 (Sujeto a validación)	Entidad Financiera
Vivienda Zurich	Tipo 4 (Expandible: Proyección a 2do piso)	Constructor
Diagnóstico	Aptitud Técnica y Crediticia	Organizador ODH VIS

Escenario de Aplicación Masterclass: Un cliente declara ingresos de \$900, pero su mecanizado IESS solo documenta 600. Para el banco, el perfil es de ****600****. Si el ODH VIS basa su estrategia en los \$900, el expediente sufrirá un rechazo por sobreendeudamiento automático en el *Scoring*. La intervención del ODH VIS debe asegurar que el cliente entienda que solo su realidad documentada construye su capacidad de pago.

16. Cierre Pedagógico

El Organizador de Demanda Habitacional VIS no vende casas; diseña expedientes bancables. Su éxito profesional se sustenta en la triada de **Veracidad, Rigor Documental y Ética de la Transparencia**. Al actuar como un filtro técnico inquebrantable, usted se convierte en el **arquitecto de la demanda bancable**, asegurando que el acceso a la vivienda propia en proyectos de interés social sea un proceso técnico, justo y, sobre todo, real.